

RECHERCHES  
SUR  
LA BOURGEOISIE PARISIENNE  
AU XIII<sup>e</sup> SIÈCLE

PAR  
ANNE TERROINE  
Licenciée ès lettres  
Diplômée de l'École des Langues orientales vivantes

---

INTRODUCTION

Le présent travail, dans sa conception primitive, se proposait d'étudier les multiples activités de la bourgeoisie parisienne ; il a été volontairement réduit à examiner son origine géographique, sa condition juridique, sa fortune foncière et ses rapports avec l'Église.

---

ÉTUDE DES SOURCES

Les archives de la bourgeoisie ont entièrement disparu et nous ne possédons plus ni cartulaire ni pièces isolées. Il semble, toutefois, qu'il faille attribuer à l'initiative d'un bourgeois un cartulaire classé dans le fonds de Saint-Magloire, sous la cote LL 40. Essai de démonstration. Les documents que nous possé-

dons se rapportent uniquement à des transactions de caractère perpétuel concernant la fortune immobilière. Ils ne doivent pas nous faire oublier les titres de nature temporaire relatifs aux biens meubles qui furent sans doute beaucoup plus nombreux.

---

## SOURCES MANUSCRITES. — SOURCES IMPRIMÉES

---

### PREMIÈRE PARTIE L'ORIGINE DE LA POPULATION

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LA BOURGEOISIE INDIGÈNE.

La plupart des grands lignages sont depuis longtemps fixés à Paris et la haute bourgeoisie se renouvelle peu. On peut en dire de même de beaucoup de familles d'artisans, comme le prouvent quelques exemples empruntés aux documents fournis par le fonds du Temple.

#### CHAPITRE II

##### L'ÉMIGRATION PROVINCIALE.

L'émigration provinciale est très difficile à étudier, car nous n'avons pas de renseignements directs. Après discussion, nous estimons qu'il est possible de

se fier, dans certaines conditions, au témoignage du patronyme d'origine. L'émigration dans les environs de Paris se fait par transplantation totale ou par lente compénétration. Des familles de Saint-Denis, les Augier et les Pocheron, en sont les vivants exemples.

### CHAPITRE III

#### DEUX TYPES D'ÉMIGRATION PROVINCIALE. BRETONS ET NORMANDS.

L'émigration bretonne, étroitement localisée dans la paroisse de Saint-Jean-en-Grève et les paroisses environnantes, sans qu'il soit possible d'en saisir la raison, conserve d'étroits rapports avec le pays natal et avec les Bretons de Paris.

Les Normands de Paris, dispersés à travers la capitale, un peu au hasard, sans contact entre eux, restent en liaison étroite avec la Normandie.

En conclusion, il y a afflux vers Paris de gens venus de l'Ouest et du Nord. Peu de rapports, au contraire, avec l'Est et le Midi. Mais, quelle que soit leur origine, les émigrés demeurent la plupart du temps en relation avec le pays natal.

---

### DEUXIÈME PARTIE

#### LA CONDITION JURIDIQUE DE LA BOURGEOISIE PARISIENNE.

Étudier cette condition est chose délicate, faute de sources particulières. On arrivera donc à des hypothèses plus qu'à des certitudes.

*Historique du terme de bourgeois.* — Il apparaît sous la forme *burgensis* dans les textes émanés de la royauté et sera traduit en français par « bourgeois ». Dans les actes passés devant l'officialité de Paris, on emploie *civis*. L'usage du qualificatif est fort irrégulier.

*Les non-bourgeois.* — Paris n'a pas connu de bourgeoisie foraine. L'existence des manants est possible encore qu'hypothétique.

*Diverses catégories de bourgeois.* — Quelques textes, peu nombreux du reste, nous révèlent l'existence de bourgeois de l'évêque, sans plus. Il ne semble pas qu'il faille donner à ce terme un sens autre que celui d'hôte, c'est-à-dire d'homme levant et couchant sur la terre de l'évêque. Mais la plupart des bourgeois de Paris sont bourgeois du roi et ne relèvent que de lui. C'est à eux seuls que se rapportent nos renseignements.

*L'acquisition de la bourgeoisie.* — Avant l'ordonnance sur les bourgeoisies de 1287, les conditions d'accès à la bourgeoisie sont mal connues. Il semble qu'il ait fallu remplir certaines obligations de résidence et acquitter un droit de bourgeoisie. Par résidence, il faut entendre le séjour continu dans la ville avec femme et enfants. La simple possession d'un immeuble et la résidence si prolongée soit-elle sont insuffisantes. L'ordonnance sur les bourgeoisies précise les points restés obscurs : s'appliquant aux bourgeois du roi, elle vise donc la bourgeoisie parisienne. Commentaire détaillé de ce texte.

*Les lettres de bourgeoisie.* — Les lettres de bourgeoisie sont une faveur royale autorisant leurs bénéf-

ficiaires à s'agréger à la bourgeoisie d'une ville, sans remplir les conditions requises pour l'obtention du droit de cité. Elles ne sont pas antérieures au début du xiv<sup>e</sup> siècle et sont généralement accordées à des Italiens en récompense des services qu'ils ont pu rendre à la royauté, notamment en matière commerciale.

*Les serfs, les nobles et les clercs.* — Les serfs ont pu souvent se glisser dans la bourgeoisie parisienne et parvenir à de hautes situations, mais si long soit-il, le séjour dans la cité ne porte aucune atteinte aux droits du seigneur; le droit de suite, notamment, continue à s'exercer. L'air de Paris ne rend pas libre.

Les nobles ont pu à l'origine faire partie de la bourgeoisie parisienne, mais nous n'en avons aucun exemple absolument convaincant. Tout au plus certaines familles ont-elles une branche noble, tandis que l'autre devient bourgeoise, c'est le cas de la maison Escuacol-Pallé. Dès le règne de saint Louis, cette confusion disparaît. Elle persiste néanmoins pour les anoblis, qui continuent à porter le titre de bourgeois de Paris, mais leurs fils empruntent la qualité de chevalier.

Les clercs majeurs ne font pas partie de la cité. Les clercs mineurs, mariés et marchands, sont considérés comme bourgeois et supportent les mêmes charges.

*Conclusions.* — Différences très minimales avec ce qu'on aperçoit dans les autres villes. Quant aux avantages personnels qui devaient faire de la bourgeoisie parisienne une classe privilégiée, ils ne datent guère que de la fin du xiv<sup>e</sup> siècle. C'est avec une grande lenteur qu'elle s'est peu à peu différenciée des

autres classes pour se constituer en un corps nettement défini, doté d'avantages spéciaux et supportant des charges propres.

---

## TROISIÈME PARTIE

### L'EXPANSION EN ILE-DE-FRANCE

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LA CONQUÊTE DU SOL.

I. *Le mouvement des aliénations.* — a) *Les vendeurs.* — La noblesse aliène ses fiefs par des ventes massives. Elle est remplacée par la bourgeoisie dans la hiérarchie féodale. Le clergé pratique le bail à cens, aliénation partielle de la propriété, et ne concède que des parcelles assez peu étendues. Les paysans abandonnent leurs tenures aux bourgeois, qui procèdent à des regroupements.

b) *Les acheteurs.* — Il y a deux catégories à distinguer. La vieille bourgeoisie qui s'est constitué d'importants domaines, dont la formation nous échappe, et les parvenus au service du roi, tels les Billouard, les Coquatrix, les Des Essarts, qui procèdent à des achats massifs, faits le plus souvent à la noblesse. Ce sont eux et non les premiers qui apportent une grande perturbation sur le marché des biens.

c) *Résistance à l'expansion.* — Les nobles se refusent à prêter foi et hommage aux bourgeois. Les églises leur font reconnaître qu'ils tiennent leurs

terres en vilainage, comme les paysans. L'hostilité des paysans n'est pas moins marquée, encore que les documents la constatant restent rares. Cette opposition n'a aucun succès.

II. *La constitution des grands domaines.* — Les propriétés bourgeoises se forment par deux procédés : des achats faits à des nobles ou un long regroupement de parcelles paysannes.

Trois exemples du premier cas. Les biens de Jean de Trois-Moulins dans la région du Châtelet-en-Brie, ceux de Gautier de Broisselles autour de Dourdan et ceux de Geoffroy Coquatrix au Val Coquatrix et dans les environs de Bric-Comte-Robert et d'Étampes. La répartition des biens n'est pas laissée au hasard, ceux-ci sont groupés dans des localités voisines du manoir, de manière à donner à leur propriétaire une influence prépondérante dans une région déterminée.

Exemples du second cas : les efforts de Robert le Vinetier à Thiais et à Choisy pour se constituer un domaine d'un seul tenant, en remembrant des parcelles achetées à des paysans.

III. *Historique de l'expansion bourgeoise.* — Elle commence de très bonne heure, dès le milieu du <sup>xii</sup><sup>e</sup> siècle. Très importante à l'époque de Philippe-Auguste, en recul sous les règnes de saint Louis et de Philippe III, elle prend un élan définitif avec Philippe le Bel. Cette courbe s'explique par le fait que les gros acheteurs sont les bourgeois au service du prince, qui, déjà fort considérés sous Philippe-Auguste, prennent avec Philippe le Bel une influence prépondérante dans le gouvernement.

## CHAPITRE II

## LA PROPRIÉTÉ BOURGEOISE ET SON EXPLOITATION.

*Inventaire de la propriété bourgeoise.* — Elle comprend toutes les catégories de biens : bois, terres, prés, vignes, toutes les sortes de droits seigneuriaux : moulins, fours, pressoirs banaux et dîmes.

*Répartition de cette propriété.* — Elle est très groupée dans les environs immédiats de Paris et plus dispersée au fur et à mesure qu'on s'en éloigne. Les limites extrêmes sont : au nord, Ermenonville ; à l'est, Melun et Tournon ; au sud, Dourdan et Étampes ; à l'ouest, Trappes et les Essarts-le-Roi.

*Raisons de la formation des propriétés bourgeoises.* — La terre est considérée comme un placement, mais un placement définitif, car ces domaines sont héréditaires. En second lieu, le domaine sert à l'approvisionnement ; enfin, on y voit un moyen de parvenir à la noblesse.

*Étendue de la propriété bourgeoise.* — Elle semble en général assez peu considérable, les domaines couvrant trente à quatre-vingt-dix arpents en moyenne. Il ne nous a pas été possible de calculer l'étendue de la propriété bourgeoise par rapport à celle des nobles, des églises et des paysans.

*Description du domaine.* — Quelques exemples, notamment celui du manoir de Geoffroy Coquatrix à Cachan.

*L'exploitation.* — Le faire-valoir direct est rare, bien qu'on trouve quelques maires. En général, on emploie le système du bail. Le bail perpétuel avec



aliénation de la propriété (bail à rente) est peu utilisé par la bourgeoisie parisienne. Elle lui préfère les baux temporaires : baux à ferme pour les terres et métayage pour les vignes. Il est impossible de savoir dans quelle mesure la bourgeoisie a exercé une influence sur l'exploitation agricole.

### CHAPITRE III

#### LE PRÊT AGRICOLE.

La bourgeoisie place son argent en prêtant aux campagnards. On a de ce prêt agricole un exemple remontant au <sup>xii</sup>e siècle. C'est au même motif qu'elle obéit en finançant très probablement les affranchissements de la région parisienne.

---

### QUATRIÈME PARTIE

#### LA BOURGEOISIE ET L'ÉGLISE

---

#### I. LA BOURGEOISIE DANS L'ÉGLISE

---

### CHAPITRE PREMIER

#### LE CLERGÉ SÉCULIER.

Le clergé séculier n'a aucun attrait pour la bourgeoisie. On rencontre peu de prêtres d'origine bourgeoise. Quelques chanoines à Notre-Dame, à Saint-

Germain-l'Auxerrois, plus nombreux à Sainte-Opportune, Saint-Honoré et Saint-Thomas-du-Louvre.

## CHAPITRE II

### LE CLERGÉ RÉGULIER.

Il y a une remarquable différence entre les abbayes d'hommes et celles de femmes. Dans les premières, les bourgeois sont peu nombreux ; ils envahissent, au contraire, les secondes, notamment Saint-Antoine et Maubuisson.

La bourgeoisie voit dans le cloître un asile pour celles de ses filles qu'elle se refuse à doter. L'entrée en profession se fait très jeune, la future moniale reçoit une dot équivalant à peu près à sa part dans la succession. Elle reste en contact avec sa famille et avec le siècle. Grâce à des privilèges pontificaux, elle a le droit d'hériter.

Moines et moniales d'origine bourgeoise parviennent aux plus hautes fonctions (exemple de Renaud-Giffard, abbé de Saint-Denis).

---

## II. LA BOURGEOISIE HORS DE L'ÉGLISE

---

### CHAPITRE PREMIER

Les bourgeois gèrent la fortune des établissements ecclésiastiques et les aident dans l'administration de leur justice. Exemple d'une carrière passée tout entière au service de l'Église : la vie de Geoffroy de Saint-Laurent.

## CHAPITRE II

## L'ACTIVITÉ PIEUSE ET CHARITABLE.

Les donations et fondations d'origine bourgeoise sont innombrables. Beaucoup sont faites *post mortem* : étude de quelques testaments.

Aux établissements religieux, la bourgeoisie préfère les institutions charitables destinées aux pauvres, aux pèlerins ou aux veuves. Étude de ces institutions, leur caractère pratique et patrimonial. Exemple des Haudriettes.

---

## CONCLUSION

Une conclusion générale ressort peut-être moins des quelques points que nous avons dû nous borner à examiner ici que de l'ensemble de nos dépouillements. A aucun des points de vue, auxquels nous nous sommes placés pour l'étudier, la bourgeoisie parisienne ne présente d'originalité. Seul, le peuplement doit un instant retenir notre attention, car, à la différence des autres villes, la population se recrute bien au delà des limites de la banlieue, en province, voire même à l'étranger. L'activité commerciale reste faible, étroitement limitée au marché local ; l'industrie est presque inexistante. Aussi saisit-on à peine cette opposition entre une masse d'artisans et quelques gros marchands, non point que les bourgeois n'aient réussi à amasser des richesses considérables, mais elles n'ont pas leur source dans le commerce, moins encore dans l'industrie. L'intérêt que présente la bourgeoisie parisienne est ailleurs. Née

des efforts du roi, au service duquel elle devait dépenser le meilleur de ses forces, c'est au roi qu'elle doit sa fortune et son unique originalité provient de cette liaison intime et constante avec la royauté à qui elle devait son existence.

---

## APPENDICES

NOTICE ET ANALYSE DU CARTULAIRE LL 40 DE  
L'ABBAYE DE SAINT-MAGLOIRE.

ESSAIS DE GÉNÉALOGIE DE QUELQUES FAMILLES  
PARISIENNES.

---

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

---